

Ministério do
Desenvolvimento Agrário



Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária



Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

Novembro/2008

DFC-2

HISTÓRICO



O Ato Complementar nº 45, de 30 de janeiro de 1969, em seu artigo 3º, já previa a regulamentação por meio de lei especial, impondo condições, restrições e limitações às aquisições de imóveis rurais no Brasil por estrangeiros.

Em relação à aquisição de imóveis rurais, CF/69 deixou ampla margem de atuação ao legislador infraconstitucional, conforme se pode observar no §34 do art. 153:

“A lei disporá sobre a aquisição de propriedade rural por brasileiro e estrangeiro residente no país, assim como por pessoa natural ou jurídica, estabelecendo condições, restrições, limitações e demais exigências, para a defesa da integridade do território, a segurança do Estado e a justa distribuição da propriedade”.

- **A Lei nº 5.709, publicada em 7 de outubro de 1971, passou a regular a aquisição de imóveis rurais por pessoa estrangeira, física residente no País ou jurídica autorizada a funcionar no Brasil.**

Aquisição de Terras por Estrangeiros



A QUEM ESTÁ VEDADA

- Pessoa física estrangeira **não** residente no País;
- Pessoa jurídica **não** autorizada a funcionar no País.

A QUEM ESTÁ LIMITADA

- Pessoa física estrangeira **residente** no País;
- Pessoa jurídica estrangeira **autorizada a funcionar** no País.

A QUEM NÃO ESTÁ LIMITADA

- Pessoa jurídica brasileira com participação de capital estrangeiro.

Obs.: De acordo com o Parecer AGU GQ- nº 181/97, o dispositivo que fazia restrições às pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro não foi recepcionado pela CF/88, e estaria revogado.



Base Legal

- Constituição Federal de 1988, artigo 170, Incisos I e II, artigos 172 e 190;
- Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971;
- Decreto nº 74.695, de 26 de novembro de 1974;
- Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979;
- Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980;
- Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993;
- Parecer da AGU GQ – nº 181, de 17 de dezembro de 1997;
- Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001;
- Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002;
- Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005; e
- Acórdão nº 2045/2008 – TCU – Plenário, de 17 de setembro de 2008.

Aquisição de Terras por Estrangeiros



LEI Nº 5.709/71

“Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.”

“§ 1º - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.”

O Parecer da AGU GQ – nº 181/97, aprovado pelo Presidente da República e publicado no D.O.U, possui força vinculante para toda Administração Federal, conforme dispõe o §1º do art. 40, da Lei Complementar nº 73/93 e **afastou a aplicação deste § 1º**, uma vez que o considerou como **não recepcionado pela CF/88.**

Requisitos para Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros



- Residir no Brasil (se pessoa física: carteira de identidade permanente de estrangeiro, e se jurídica: autorização para funcionar no País);
- Imóvel deve estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis e cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural -SNCR;
- Se imóvel estiver localizado em faixa de fronteira ou em área de Segurança Nacional, deverá ter o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional;
- Área igual ou inferior a 03 Módulos de Exploração Indefinida – MEI não necessita de autorização do INCRA. Exceto, para a segunda aquisição ou quando o imóvel estiver situado em faixa fronteira ou em área de segurança nacional;
- Soma da área rural pertencente à pessoa física ou jurídica estrangeira não pode ultrapassar 1/4 da área do município onde o imóvel se situe;
- Pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município de mais de 40% do limite fixado (1/4 da área do município); e
- Área de 03 a 50 MEI – Requer autorização do Incra.

Requisitos para Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros



- A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira, residente no País, não poderá exceder a 50 módulos de exploração indefinida (área contínua ou não).
- A aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no País, não poderá exceder a 100 módulos de exploração indefinida.
- As aquisições com área superior aos limites acima estabelecidos, dependerão de autorização do Congresso Nacional.
- Não se aplica as restrições da Lei aos casos de sucessão legítima, ressalvado para os imóveis localizados em faixa de fronteira ou em área de segurança nacional. Necessita do assentimento do Conselho de Defesa Nacional.
- A aquisição que viole as prescrições legais é nula de pleno direito, sujeitando os responsáveis a responder civil e criminalmente.

Entendimento sobre Pessoa Jurídica Brasileira



- Atualmente orienta a aquisição de imóveis rurais por pessoa jurídica brasileira com capital estrangeiro, o Parecer da AGU GQ – nº 181, de 17 de dezembro de 1997, de autoria da Consultoria Geral da União:

Pessoa jurídica brasileira cujo capital societário, mesmo que participe pessoa estrangeira, com qualquer percentual, seja física ou jurídica, não necessita requerer autorização para adquirir imóveis rurais no território nacional.

No entanto, há atualmente uma discussão jurídica acerca da recepção ou não desse dispositivo legal pela CF/88.

- Essa situação vem permitindo a ocupação desenfreada de terras em nível nacional por estrangeiros, mascaradas legalmente, com a justificativa de serem adquiridas por empresas brasileiras. Além disso, os Serviços Registrais entendem não ser necessário a comunicação à Corregedoria da Justiça dos Estados e ao INCRA da relação dessas aquisições.

ENTRAVES AO CONTROLE DA AQUISIÇÃO DE TERRAS POR PESSOA JURÍDICA BRASILEIRA COM PARTICIPAÇÃO DE CAPITAL ESTRANGEIRO



- O Parecer da AGU GQ - n° 181, de 17 de dezembro de 1997, da Consultoria Geral da União, relativamente às pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro;
- Pendência de norma interna, como Instrução Normativa e Manual de Orientação para unificar os procedimentos em todas as Superintendências Regionais, pois aguarda a revisão do Parecer da AGU, referente ao § 1º do artigo 1º, da Lei n° 5709/71.

ENTRAVES AO CONTROLE DA AQUISIÇÃO DE TERRAS POR PESSOA JURÍDICA BRASILEIRA COM PARTICIPAÇÃO DE CAPITAL ESTRANGEIRO



- Falta de regularidade na transmissão de informações pelos Cartórios de Registros de Imóveis;
- Falta de informação sobre a legislação que rege a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, tanto por parte dos próprios estrangeiros, seus procuradores e pelos Serviços Registrais que efetuam o registro de imóveis rurais sem a devida autorização do INCRA.

MEDIDAS ADOTADAS PELO INCRA



- Ofício do Presidente do INCRA às Corregedorias de Justiça dos Estados, solicitando apoio junto aos Oficiais dos cartórios para o regular cumprimento do art. 11 da Lei n° 5.709, de 7 de outubro de 1971.
- Levantamento de informações nas Superintendências Regionais e Cartórios.

MEDIDAS A SEREM ADOTADAS PELO INCRA



- Estabelecer parcerias com:
 - Juntas Comerciais dos Estados e Comissão de Valores Imobiliários – CVM, para pesquisa e controle da entrada de capital estrangeiro por meio da alteração do Contrato Social das empresas brasileiras;
 - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB e ANOREG (Associação dos Notários e Registradores), objetivando a realização de seminários estaduais, com a participação das Superintendências Regionais e todos os cartórios do Estado com o intuito de divulgação, orientação.
- Determinação às Superintendências Regionais para checagem/filtragem de dados junto ao SNCR, chamando proprietários para informarem nacionalidade, continuação do levantamento dos dados cartoriais e atuação junto às Corregedorias Gerais de Justiça.

MEDIDAS A SEREM ADOTADAS PELO INCRA



- Publicação de Instrução Normativa e Manual de Orientação sobre as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros;
- Capacitação dos servidores das Superintendências Regionais que atuam nesta área;
- SISNATE para resgatar, organizar e controlar as informações relativas a aquisição de imóvel rural por estrangeiro, que será disponibilizado na página do INCRA, para uso interno e externo.

SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO



Windows Internet Explorer browser window showing the login page for SISNATE.

Address bar: <http://sbsb19/sisnate/web/admin/autenticacao.aspx?ReturnUrl=%2fsisnate%2fdefault.aspx>

Page Title: SISNATE - Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro

Page Content:

- Header: SISNATE Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro
- Section: :: AUTENTICAÇÃO DE USUÁRIO ::
- Link: [Esqueci minha senha](#)
- Form fields:
 - CPF:
 - Senha:
 - OK button

Footer: INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

Windows Taskbar: Concluído, Intranet local, 100%, PT, 11:23

SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO



Microsoft Internet Explorer window showing the SISNATE web application. The browser title is "SISNATE - Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro". The address bar shows the URL "http://sbsb19/sisnate/web/pessoa.aspx". The page content includes a navigation menu with options like "Cadastro", "Tranferência", "Apoio", "Pesquisa", "Relatorio Gerenciais", "Controle de Acesso", and "Help". The main section is titled "DADOS PESSOA" and contains a search form with fields for "Nome:", "CPF:", and "CNPJ:". Below the form are buttons for "Consultar" and "Novo". The footer of the page displays "INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária". The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the time "18:11" and the search bar "Pesquisar na Área de".

SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO



Microsoft Internet Explorer window showing the SISNATE web application. The browser title is "SISNATE - Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro". The address bar shows "http://sbsb19/sisnate/web/imovel.aspx". The page content includes a navigation menu with options like "Cadastro", "Transferência", "Apoio", "Pesquisa", "Relatorio Gerenciais", "Controle de Acesso", and "Help". A search section titled "MODO PESQUISA" contains input fields for "Código do Imóvel:" and "Nome:". Below these fields are buttons for "Consultar" and "Novo". The footer of the page displays "INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária". The Windows taskbar at the bottom shows the "Iniciar" button, open applications including "SISNATE - Sistema ..." and "Microsoft PowerPoint ...", and the system tray with the time "18:13".

SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO



Microsoft Internet Explorer window showing the SISNATE website. The browser title is "SISNATE - Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro". The address bar shows "http://sbsb19/sisnate/default.aspx". The website header includes the text "SISNATE Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro" and the name "JOSIAS VIEIRA ALVARENGA - ADMINISTRADOR". A navigation menu contains: Cadastro, Transferência, Apoio, Pesquisa, Relatório Gerenciais, Controle de Acesso, and Help. A search section titled "PESQUISA ABRANGENTE" includes a "MODO PESQUISA" field and radio buttons for "Espelho do Imóvel" and "Espelho da Pessoa". The footer of the website reads "INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária".

SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO

Microsoft Internet Explorer window showing the SISNATE web application. The browser title is "SISNATE - Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro". The address bar shows the URL: http://sbsb19/sisnate/web/imovel_pendente.aspx. The user is logged in as JOSIAS VIEIRA ALVARENGA - ADMINISTRADOR.

The application header includes the SISNATE logo and the text "Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro". A navigation menu contains: Cadastro, Transferência, Apoio, Pesquisa, Relatorio Gerenciais, Controle de Acesso, and Help.

The main content area displays a search result for "PESQUISA IMÓVEL COM PENDÊNCIAS:". Below this, there is a section for "MODO PESQUISA" and a table listing properties with pending status.

Imóvel	Nome do Imóvel
8020500052156	CONDOMÍNIO RIQUEZA
9310639664955	FAZ RIACHO DOS PORCOS OLI BARREIROS
4545444454545	IMOVEL NOVO TESTE
8020500052155	PARTE LOTE 22

A "Listar" button is located below the table. The footer of the application displays "IN CRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária".

The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the time 18:15 and the search bar containing "Pesquisar na Área de".

SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO

Microsoft Internet Explorer window showing the SISNATE system interface. The browser title is "SISNATE - Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro". The address bar shows the URL: http://sbsb19/sisnate/web/apoio/situacaoprocesso.aspx. The user is identified as JOSIAS VIEIRA ALVARENGA - ADMINISTRADOR.

The main content area displays the title "SISNATE Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro" and a navigation menu with options: Cadastro, Transferência, Apoio, Pesquisa, Relatorio Gerenciais, Controle de Acesso, and Help.

The current view is titled "SITUAÇÃO DO PROCESSO" and is in "MODO LISTAGEM" (List View). It displays a table with 7 rows, each representing a process status. The table columns are CODIGO, DESCRIÇÃO, TIPO_SITUACAO_PROCESSO_CODIGO, and TIPO_SITUACAO_PROCESSO_DES.

CODIGO	DESCRIÇÃO	TIPO_SITUACAO_PROCESSO_CODIGO	TIPO_SITUACAO_PROCESSO_DES
1	CADASTRADO	1	CADASTRADO
2	EM ANÁLISE	2	EM ANÁLISE
3	EM DILIGÊNCIA	3	EM DILIGÊNCIA
4	ELABORANDO PORTARIA	4	ELABORANDO PORTARIA
5	NÃO NECESSITA DE AUTORIZAÇÃO	5	NÃO NECESSITA DE AUTORIZAÇÃO
6	DEFERIDO	6	DEFERIDO
7	INDEFERIDO	7	INDEFERIDO

At the bottom of the page, there is a "Novo" button and a footer with the text "INCR - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária".

The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with "Intranet local", the time "18:10", and the language "PT". Open applications include "Microsoft PowerPoint ...".

SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO



Microsoft Internet Explorer window showing the SISNATE application interface.

Address bar: <http://sbsb19/sisnate/web/autorizacao.aspx>

Page Title: SISNATE - Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiro

User: JOSIAS VIEIRA ALVARENGA - ADMINISTRADOR

Navigation: Cadastro ▶ Transferência ▶ Apoio ▶ Pesquisa ▶ Relatorio Gerenciais ▶ Controle de Acesso ▶ Help ▶

Section: **AUTORIZAÇÃO**

Mode: MODO PESQUISA

Form fields:

- Número do Processo:
- Data de Recebimento:
- Interessado:

Buttons: Consultar, Novo

Footer: INRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

Taskbar: Iniciar, Microsoft PowerPoint, PT, 18:17

SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO



http://sbsb19/sisnate/web/relatorios/relatorios.aspx?&codigo=1303809&tipo=percentual_pessoas - Microsoft Internet Explorer

Salvar uma cópia | Pesquisa | Selecionar | 81% | Adobe Reader 7.0

- Páginas
- Anexos
- Comentários



MINISTERIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
DIRETORIA DE ORDENAMENTO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO CADASTRAL E CONTROLE DAS AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS
SISNATE - SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO

RELAÇÃO DO QUANTITATIVO E PERCENTUAL POR NACIONALIDADE

Nome do Município	Nome do País	Nº de Imóveis	QDT Área	Área do Município (ha)	Percentual de área por nacionalidade
TOTAL:					

1 de 1

SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO



http://sbsb19/sisnate/web/relatorios/relatorios.aspx?codigo=1302603&tipo=pessoas_estrangeiras - Microsoft Internet Explorer

Salvar uma cópia Pesquisa Selecionar 81% Adobe Reader 7.0

MINISTERIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
DIRETORIA DE ORDENAMENTO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO CADASTRAL E CONTROLE DAS AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS
SISNATE - SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO

RELAÇÃO DE PESSOAS ESTRANGEIRAS

Município	Imóvel	Adquirente	CPF / CNPJ	País de Origem	Área individual (ha)	MEI do Imóvel
- /						

Total Área:

Page 1 of 1

1 de 1

SECRETARIA DE REC... Relação de Pessoas -... http://sbsb19/sisnate... PT Pesquisar na Área de 18:05

Sugestões de soluções



- Revisão do parecer da AGU GQ- nº 181/97, que permitirá à Administração Federal (INCRA) estender as limitações gerais às pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro;
- Projeto de Lei, alterando a Lei nº 5.709/71, objetivando a sua adequação a realidade atual;
- Parceria com as Corregedorias-Gerais de Justiça Estaduais, Junta Comercial, Ministério da Justiça, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB e Associação de Notários e Registradores – ANOREG.

ACÓRDÃO Nº 2045/2008 – TCU - Plenário



- ...
- 9.2. determinar ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra que:
 - 9.2.1. passe a observar a Lei nº 5.709/71, o Decreto nº 74.965/74, nas aquisições e nos arrendamentos de imóveis rurais por empresas nacionais, com capital majoritariamente estrangeiro;
 - 9.2.2. informe aos cartórios de registro de imóveis que passem a observar os arts. 10 (livro auxiliar) e 11 (envio trimestral ao Incra) da Lei nº 5.709/71, bem como os arts. 15 e 16 do Decreto nº 74.965/74, nas aquisições de imóveis rurais por empresas nacionais, com capital majoritariamente estrangeiro;
 - 9.2.3 ...



DISTRIBUIÇÃO DO Nº DE IMÓVEIS E TOTAL DE ÁREA DE ESTRANGEIROS, POR UNIDADE DA FEDERAÇÃO E BRASIL

CÓD UF	SIGLA UF	ESTRANGEIROS		ESTRANGEIROS	
		SITUAÇÃO EM 2007		SITUAÇÃO EM 2008	
		QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)	QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)
11	RO	172	37.243,8	130	34.647,5
12	AC	31	14.071,0	26	13.799,7
13	AM	313	116.264,7	309	105.296,0
14	RR	61	23.742,4	59	23.747,4
15	PA	1.168	231.860,0	1.146	235.750,5
16	AP	16	6.428,0	16	6.428,0
17	TO	187	107.237,0	183	104.475,4
TOTAL		1.948	536.847,0	1.869	524.144,5

Obs.:Dados brutos não depurados.



DISTRIBUIÇÃO DO Nº DE IMÓVEIS E TOTAL DE ÁREA DE ESTRANGEIROS, POR UNIDADE DA FEDERAÇÃO E BRASIL

CÓD UF	SIGLA UF	ESTRANGEIROS		ESTRANGEIROS	
		SITUAÇÃO EM 2007		SITUAÇÃO EM 2008	
		QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)	QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)
21	MA	184	64.672,0	178	65.099,9
22	PI	75	24.619,3	81	33.080,0
23	CE	371	27.823,5	388	31.523,8
24	RN	146	13.208,3	115	16.378,3
25	PB	252	8.043,4	252	7.468,0
26	PE	383	12.510,3	350	8.448,0
27	AL	101	13.424,1	103	13.624,0
28	SE	82	3.741,9	80	3.313,0
29	BA	2.008	361.316,8	2.139	380.215,9
TOTAL		3.602	529.359,5	3.686	559.150,9

Obs.:Dados brutos não depurados.



DISTRIBUIÇÃO DO Nº DE IMÓVEIS E TOTAL DE ÁREA DE ESTRANGEIROS, POR UNIDADE DA FEDERAÇÃO E BRASIL

CÓD UF	SIGLA UF	ESTRANGEIROS		ESTRANGEIROS	
		SITUAÇÃO EM 2007		SITUAÇÃO EM 2008	
		QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)	QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)
31	MG	2.261	299.993,2	2.333	312.226,1
32	ES	295	13.680,2	309	13.990,1
33	RJ	1.992	69.397,1	2.154	75.395,1
35	SP	11.424	504.742,8	12.312	544.491,5
TOTAL		15.972	887.813,2	17.108	946.102,8

Obs.:Dados brutos não depurados.

DISTRIBUIÇÃO DO Nº DE IMÓVEIS E TOTAL DE ÁREA DE ESTRANGEIROS, POR UNIDADE DA FEDERAÇÃO E BRASIL



CÓD UF	SIGLA UF	ESTRANGEIROS		ESTRANGEIROS	
		SITUAÇÃO EM 2007		SITUAÇÃO EM 2008	
		QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)	QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)
41	PR	5.316	299.622,9	5.382	306.724,1
42	SC	1.265	49.896,2	1.287	52.006,6
43	RS	2.005	105.158,8	2.026	114.287,3
TOTAL		8.586	454.677,9	8.695	473.018,0

Obs.:Dados brutos não depurados.



DISTRIBUIÇÃO DO Nº DE IMÓVEIS E TOTAL DE ÁREA DE ESTRANGEIROS, POR UNIDADE DA FEDERAÇÃO E BRASIL

C Ó D UF	SIGLA UF	ESTRANGEIROS		ESTRANGEIROS	
		SITUAÇÃO EM 2007		SITUAÇÃO EM 2008	
		QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)	QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)
50	MS	749	423.148,1	789	472.691,6
51	MT	1.377	754.705,4	1.394	807.445,3
52	GO	787	243.205,7	846	251.778,0
53	DF	198	3.876,9	204	4.554,8
TOTAL		3.111	1.424.936,1	3.233	1.536.469,7

Obs.:Dados brutos não depurados.



DISTRIBUIÇÃO DO Nº DE IMÓVEIS E TOTAL DE ÁREA DE ESTRANGEIROS, EM NÍVEL BRASIL

BRASIL	SITUAÇÃO EM 2007		SITUAÇÃO EM 2008	
	QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)	QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)
TOTAL	33.219	3.833.633,7	34.591	4.038.885,9

Obs.:Dados brutos não depurados.

Ministério do
Desenvolvimento Agrário



Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

OBRIGADO !

Coordenação-Geral de Cadastro Rural
josias.alvarenga@incra.gov.br



NOVO PROJETO DE LEI QUE TRATA DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

Objetivo do Projeto de Lei que trata da Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

Regular a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, natural ou jurídica, objetivando a sua adequação a realidade atual.



Pessoas sujeitas ao Novo Projeto de Lei

- Pessoa natural estrangeira;
- Pessoa jurídica estrangeira;
- Pessoa jurídica brasileira com controle efetivo por pessoa natural ou jurídica estrangeira;
- Pessoa jurídica brasileira, sem fins lucrativos que receba, direta ou indiretamente, recursos financeiros de pessoa natural ou jurídica estrangeira.

Conceito de Controle Efetivo de Pessoa Jurídica



A titularidade da maioria de capital votante ou o exercício de fato ou de direito do poder decisório para gerir suas atividades em poder da pessoa estrangeira.

Inovação



Torna simulação, a posse direta ou indireta de imóvel rural pelas pessoas sujeitas ao regime desta Lei, que não tenha ocorrido por arrendamento ou aquisição.

Qual seria a sanção: o grupo está estudando como estipular.

Novos casos de Aquisição



Para os efeitos desta Lei, a aquisição pode se dar por:

- Transferência de quotas ou ações, incorporação, fusão e cisão de sociedades;
- Liquidação, aquisição e partilha de ativos;
- Arrematação em hasta pública e adjudicação judicial;
- Outros casos que impliquem a aquisição direta ou indireta de direitos reais e obrigacionais sobre o imóvel.

Ocorrendo violação dos requisitos estabelecidos nesta lei, o Incra poderá propor a anulação das referidas aquisições.

Novos Limites para Aquisição área contínua ou não



- 15 módulos fiscais para pessoa natural;
- 30 módulos fiscais para pessoa jurídica.

Área superior a esses limites necessitam de autorização do Congresso Nacional.

Quadro comparativo entre as Limitações de Área Lei nº 5.709/71 x Projeto de Lei

Limites de área vigente (nº de MEI)	Lei 5.709/71	Limites de área propostos pelo PL (nº de MF)	Projeto de Lei
a) Até 03 MEI (pessoa física)	a) Aquisição Livre exceções: . em área de fronteira . segunda aquisição	a) Até 15 MF (pessoa natural)	a) Toda aquisição necessita de autorização
b) 03 até 20 MEI (pessoa física)	b) Autorização, sem projeto	b) Até 04 MF (pessoa natural)	b) Autorização, sem projeto de exploração
c) Acima 20 até 50 MEI (pessoa física)	c) Autorização e com projeto de exploração	c) 04 até 15 MF (pessoa natural)	c) Autorização e com projeto de exploração
d) Acima de 50 MEI (pessoa física)	d) Autorização Especial do Congresso Nacional	d) Acima de 15 MF (pessoa natural)	d) Autorização Especial do Congresso Nacional
e) Até 100 MEI (pessoa jurídica)	e) Autorização e com projeto de exploração	e) Até 30 MF (pessoa jurídica)	e) Autorização e com projeto de exploração
f) Acima de 100 MEI (pessoa jurídica)	f) Autorização Especial do Congresso Nacional	f) Acima de 30 MF (pessoa jurídica)	f) Autorização Especial do Congresso Nacional

Quadro comparativo entre MEI x MF

Municípios da Região Norte



UF	MUNICIPIO	MF	MEI	LIMITE PESSOA FÍSICA		Δ %	LIMITE PESSOA JURÍDICA		Δ %
				50 MEI	15 MF		100 MEI	30 MF	
RO	JI-PARANÁ	60	25	1.250	900	-28%	2.500	1.800	-28%
AC	RIO BRANCO	70	25	1.250	1.050	-16%	2.500	2.100	-16%
AM	MANAUS	10	5	250	150	-40%	500	300	-40%
AM	MANICORÉ	100	55	2.750	1.500	-45%	5.500	3.000	-45%
RR	BOA VISTA	80	25	1.250	1.200	-4%	2.500	2.400	-4%
PA	ALTAMIRA	75	25	1.250	1.125	-10%	2.500	2.250	-10%
PA	BELÉM	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%
AP	MACAPÁ	50	25	1.250	750	-40%	2.500	1.500	-40%
AP	LARANJAL DO JARI	70	55	2.750	1.050	-62%	5.500	2.100	-62%
TO	SÃO FÉLIX DO TOCANTINS	80	30	1.500	1.200	-20%	3.000	2.400	-20%
TO	PALMAS	80	30	1.500	1.200	-20%	3.000	2.400	-20%

Quadro comparativo entre MEI x MF

Municípios da Região Nordeste



UF	MUNICIPIO	MF	MEI	LIMITE PESSOA FÍSICA		Δ %	LIMITE PESSOA JURÍDICA		Δ %
				50 MEI	15 MF		100 MEI	30 MF	
MA	IMPERATRIZ	75	25	1.250	1.125	-10%	2.500	2.250	-10%
MA	SÃO LUÍS	15	10	500	225	-55%	1.000	450	-55%
PI	TERESINA	15	5	250	225	-10%	500	450	-10%
PI	AVELINO LOPES	75	30	1.500	1.125	-25%	3.000	2.250	-25%
CE	FORTALEZA	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%
CE	PINDORETAMA	28	30	1.500	420	-72%	3.000	840	-72%
RN	CORONEL JOÃO PESSOA	50	30	1.500	750	-50%	3.000	1.500	-50%
RN	NATAL	7	5	250	105	-58%	500	210	-58%
PB	SÃO JOÃO DO CARIRI	55	30	1.500	825	-45%	3.000	1.650	-45%
PB	JOÃO PESSOA	7	10	500	105	-79%	1.000	210	-79%
PE	PARNAMIRIM	65	30	1.500	975	-35%	3.000	1.950	-35%
PE	RECIFE	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%
AL	MACEIÓ	7	5	250	105	-58%	500	210	-58%
SE	ARACAJU	7	10	500	105	-79%	1.000	210	-79%
BA	PALMEIRAS	65	30	1.500	975	-35%	3.000	1.950	-35%
BA	SALVADOR	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%

Quadro comparativo entre MEI x MF

Municípios da Região Sudeste



UF	MUNICÍPIO	MF	MEI	LIMITE PESSOA FÍSICA		Δ %	LIMITE PESSOA JURÍDICA		Δ %
				50 MEI	15 MF		100 MEI	30 MF	
MG	SACRAMENTO	35	10	500	525	5%	1.000	1.050	5%
MG	BELO HORIZONTE	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%
ES	ECOPORANGA	50	15	750	750	0%	1.500	1.500	0%
ES	VITÓRIA	7	10	500	105	-79%	1.000	210	-79%
RJ	CABO FRIO	14	10	500	210	-58%	1.000	420	-58%
RJ	RIO DE JANEIRO	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%
SP	PRESIDENTE PRUDENTE	22	10	500	330	-34%	1.000	660	-34%
SP	SÃO PAULO	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%

Quadro comparativo entre MEI x MF

Municípios da Região Sul e Centro-Oeste



UF	MUNICÍPIO	MF	MEI	LIMITE PESSOA FÍSICA		Δ %	LIMITE PESSOA JURÍDICA		Δ %
				50 MEI	15 MF		100 MEI	30 MF	
PR	FOZ DO IGUAÇU	18	10	500	270	-46%	1.000	540	-46%
PR	CURITIBA	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%
SC	LAGES	20	10	500	300	-40%	1.000	600	-40%
SC	FLORIANÓPOLIS	7	10	500	105	-79%	1.000	210	-79%
RS	SANTANA DO LIVRAMENTO	28	25	1.250	420	-66%	2.500	840	-66%
RS	PORTO ALEGRE	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%
MS	PORTO MURTINHO	80	25	1.250	1.200	-4%	2.500	2.400	-4%
MS	CAMPO GRANDE	15	5	250	225	-10%	500	450	-10%
MT	ALTA FLORESTA	100	30	1.500	1.500	0%	3.000	3.000	0%
MT	CUIABÁ	30	10	500	450	-10%	1.000	900	-10%
GO	ABADIÂNIA	40	10	500	600	20%	1.000	1.200	20%
GO	GOIÂNIA	7	5	250	105	-58%	500	210	-58%
DF	BRASÍLIA	5	5	250	75	-70%	500	150	-70%



Limitações de Área em Relação ao Município

Soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar a $\frac{1}{4}$ (um quarto) da superfície onde se situem.

Na Amazônia Legal o limite passa a ser de $\frac{1}{10}$ da superfície dos municípios.

Pessoas estrangeiras da mesma nacionalidade não poderão adquirir , em cada município, mais de 40% dos limites fixados anteriormente.

As pessoas jurídicas estrangeiras só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos: agrícolas, pecuários, industriais, florestais ou pesquisa científica, mesmo assim vinculados aos seus objetivos estatutários e de acordo com o zoneamento-ecológico-econômico (ZEE) do País.

Pessoa natural que adquira área superior a 4 módulos fiscais fica obrigada a apresentar Projeto a ser aprovado pelo órgão federal competente.

Documentação para Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiros



A aquisição tem início no Incra com pedido de autorização.

Documentos a serem apresentados:

- documentos de identificação do requerente, se pessoa natural;
- ato constitutivo, estatuto ou contrato social, se pessoa jurídica;
 - planta e memorial descritivo do imóvel rural, elaborada de acordo com norma técnica de georreferenciamento de imóveis rurais do Incra, de acordo com a legislação vigente;
- projeto em conformidade com o zoneamento ecológico-econômico.

Obs.: O imóvel rural situado na Amazônia Legal e em área indispensável à segurança do território nacional terá sua aquisição submetida ao Conselho de Defesa Nacional.

Escritura Pública



Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira é da essência do ato a escritura pública, na qual deverá constar:

- dados relativos à identidade e nacionalidade dos sócios ou administradores das pessoas jurídicas estrangeiras;
- prova de permanência no território nacional, se pessoa natural, ou autorização para funcionar no País, se pessoa jurídica estrangeira.

Escritura Pública



- autorização do órgão competente especificada em regulamento;
- memorial descritivo contendo a localização geográfica do imóvel rural georreferenciado;
- dados relativos ao ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado, em se tratando de pessoa jurídica.

Cadastro Especial



- Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em Livro de Estrangeiros, para transações com imóveis rurais por pessoa estrangeira de que trata esta Lei, no qual deverá constar certidão integral da matrícula objeto do negócio jurídico.

Obrigações dos Serviços Notariais e Registrais



- Mensalmente, os Notários e Registradores, sob pena de instauração de procedimento administrativo disciplinar, informarão à **Corregedoria-Geral da Justiça dos Estados** a que estiverem subordinados e ao **INCRA**, as transações realizadas com imóveis rurais envolvendo estrangeiros, na forma do regulamento.

Obrigações dos Serviços Notariais e Registrais



- Quando se tratar de imóvel situado na Amazônia Legal e em área indispensável à segurança do território nacional, a informação referida neste artigo deverá ser remetida, também, à **Secretaria-Executiva do Conselho de Defesa Nacional**.

Responsabilidade dos Serviços Notariais e Registrais

- O **Notário** que lavrar a escritura e o **Registrador** que registrar em desacordo com as prescrições desta Lei, responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica.



Criação do Livro nº 6 - Estrangeiros

Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

- I - Livro nº 1 - Protocolo;
- II - Livro nº 2 - Registro Geral;
- III - Livro nº 3 - Registro Auxiliar;
- IV - Livro nº 4 - Indicador Real;
- V - Livro nº 5 - Indicador Pessoal;
- VI - Livro nº 6 - Estrangeiros.**

No Livro nº 6 – Estrangeiros – será destinado as aquisições de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, naturais e jurídicas.



Requisitos do Livro nº 6 - Estrangeiros

No Livro nº 6 – Estrangeiros - as aquisições de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, naturais e jurídicas, deverão constar:

- I – nome do adquirente, nacionalidade, número do RNE e do CPF, se pessoa natural ou razão social e número do CNPJ, sede, se pessoa jurídica;
- II – dados relativos à identidade e nacionalidade dos sócios ou administradores das pessoas jurídicas;
- III – memorial descritivo e localização georreferenciada do imóvel, com área, limites e confrontações, na forma de legislação vigente;
- IV - dados relativos ao ato constitutivo, estatuto ou contrato social consolidado, com informações sobre a composição do capital social e do capital votante e informação sobre seu representante legal, em se tratando de pessoa jurídica;



Requisitos do Livro nº 6 - Estrangeiros

V - número do Registro da Junta Comercial ou Cartório competente;

VI - nome do transmitente, nacionalidade e número do CPF, se pessoa natural ou razão social e número do CNPJ, se pessoa jurídica;

VII - estado civil e a nacionalidade do cônjuge;

VIII - nome do Imóvel, área em hectares; Município(s) de localização do imóvel; e código do imóvel rural, junto Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR; e

IX - autorização do órgão competente especificada em regulamento.

Exigência de Declaração



Em se tratando de escrituras relativas a imóveis rurais adquiridas por pessoa jurídica, esta deverá firmar **declaração** de que não se enquadra na legislação específica que trata de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, juntando os respectivos documentos comprobatórios, sob pena de nulidade do ato.